

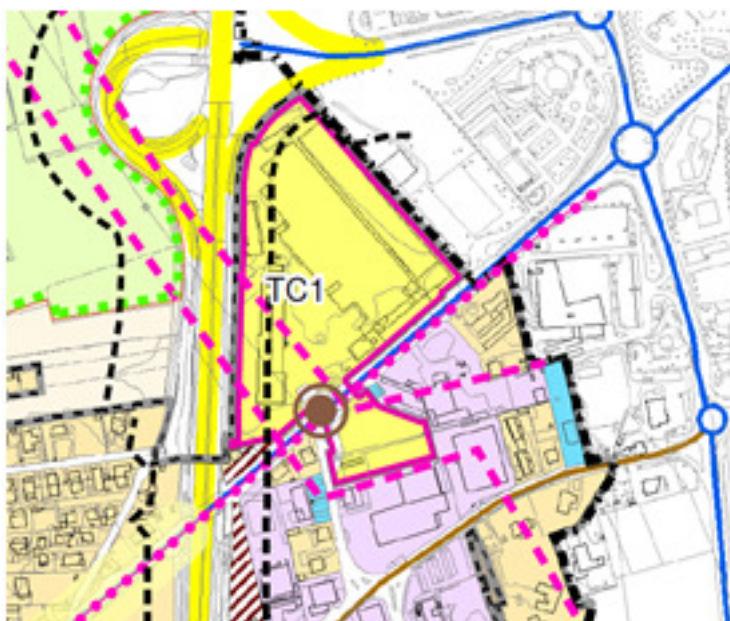
AMBITO DI TRASFORMAZIONE TC 1 COMMERCIALE DELLA SS527

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito di trasformazione, posto su aree dismesse in prossimità della A9 e dello svincolo autostradale di Saronno, **era già previsto dal PGT vigente** e copre una superficie di **50.300 mq.**



L'ambito è volto al recupero dell'area dismessa dell'ex opificio Lazzaroni e al suo riutilizzo coerente con i livelli di alta accessibilità metropolitana connessi allo svincolo autostradale della A9 (Saronno) attraverso la SS 233 e la SS 527.



DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

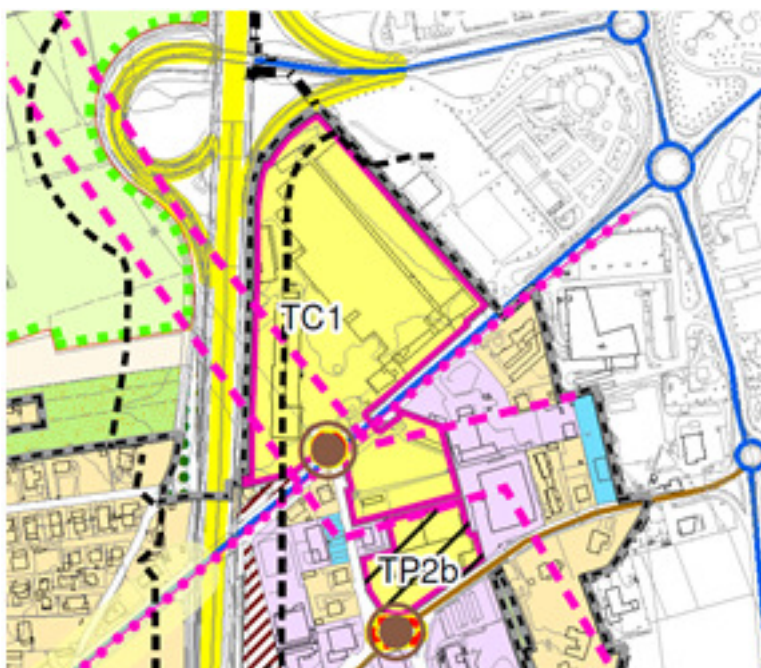
Con Delibera di Giunta Comunale n° 132 del 24 novembre 2016 è stato adottato il Piano Attuativo dell'ambito.

Alla data di redazione del presente documento sono in corso le attività relative alla Conferenza di servizi regionale per l'ottenimento delle autorizzazioni commerciali.

I contenuti del Piano attuativo, conformi al PGT vigente, sono assunti dalla variante per la ridefinizione, in riduzione, delle superfici di vendita originariamente previste e per l'adeguamento del sistema viario (esatta configurazione della rotatoria sulla SS527 e riconfigurazione dell'incrocio tra via Muratori e via Ceriani).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali del terziario e del commercio, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

La realizzazione delle superfici commerciali comprende la realizzazione degli interventi di compensazione previsti dalla legislazione regionale sul commercio.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano (vigente e di variante)

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici o quantità:

- ITs S.l.p. realizzabile pari all'esistente (circa 20.680 mq);
- Id1 + 10 % (per realizzazione servizi interni e oneri di bonifica)
- Id2 + 20% (per compensazioni derivanti dalla legislazione regionale sul commercio in attuazione al PdSo da definire nel processo di negoziazione con l'A.C.)
- R c = 45% o esistente se superiore
- H max = come da PA adottato

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

All'ambito è assegnata la seguente capacità insediativa teorica:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TC1	50 300 mq		50 300 mq	esistente	10%	20%	27 300 mq

L'insediamento di una GSV è ammessa nel limite massimo del 60% della s.l.p. ammessa (27.300 mq x 70% = 19.110 mq di slp) e con un limite massimo di superficie di vendita pari a **10.000 mq** (non alimentare).

E' ammesso l'insediamento senza limiti di mix funzionale (sul totale della s.l.p. consentita o sulla s.l.p. extracommerciale) di attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva), ad attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...), a terziario direzionale e a ricettivo.

La riqualificazione dell'area dismessa con cambio di destinazione funzionale dovrà considerare le ulteriori opere compensative da realizzare (in attuazione del PdS o a seguito di processo negoziale per riqualificazione della mobilità urbana, del tessuto urbano o del centro storico).

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Dovranno essere realizzate, nel corso dell'intervento, opere di riqualificazione urbana e viabilistica connesse all'insediamento di una GSV.

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale).

- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- Per il pozzo esistente all'interno dell'area, in sede di attuazione degli interventi dovrà essere indicata la possibilità di suo utilizzo per fini non idropotabili (scambio di calore per sonde geotermiche, irrigazione, ecc...) o, in alternativa, esserne prevista la chiusura.

PROV